

DETALJREGULERING FOR SANDNES SKOLE OG BARNEHAGE

Nasjonal arealplan-ID: 20170064

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 20.07.2017
Dato for kommunestyrets egengodkjenning: xx.xx.2017

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 20.07.2017.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av barnehage og ombygging av skole på Sandnes. Uteoppholdsareal sikres med planen.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse- og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

Offentlig tjenesteyting (o_T) (kode 1160)

Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_KT) (kode 1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

Kjøreveg (o_KV) (kode 2011)

Gang/sykkelveg (o_GS) (kode 2015)

Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG) (kode 2019)

Grønnstruktur (PBL § 12-7)

Friområde (o_F) (kode 3040)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1, #2)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan og teknisk plan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan/landskapsplan. Situasjonsplanen skal redegjøre for løsning for trafikksikker henting og bringing av barn til barnehage og skole. Den skal vise planlagt og eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, overflater, belysning, snarveier/stier, trapper, ramper, forstøtningsmurer, atkomst, parkering for bil og sykkel, HC-parkering, lekeareal, oppholdsareal, avfallshåndtering, overvannshåndtering samt adkomst og oppstillingsplass for varelevering og utrykningskjøretøy.

Eksisterende trær som skal bevares er vist på plankartet. Disse skal i størst mulig grad integreres i utomhusanlegget.

Situasjonsplanen skal vise de ulike uteområder for barnehage, skole og eventuell bruk av tilgrensende offentlig friområde, og sammenhengen mellom disse.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet. Mindre installasjoner for lek og tak til sykkelparkering tillates utenfor byggegrense. Der det ikke er vist byggegrenser vil veglovens § 29 med krav til byggegrense mot offentlig vei gjelde. Unntak er område o_KT, der formålsgrenser gjelder som byggegrense.

3.3 Bebyggelsens utforming og høyde

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal bidra til å fremme gode uterom.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet. Takoppbygg for tekniske installasjoner skal begrenses til maksimalt 10 % av takflaten over øverste etasje og skal ha en avstand på minimum to meter fra gesims.

3.4 Universell utforming

Offentlige bygninger og trafikkanlegg skal utformes med tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

3.5 Atkomst utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste

Det skal være tilrettelagt for atkomst helt frem til hovedinngang i bygning.

3.6 Støy

Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse/situasjonsplan. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være vist på situasjonsplanen. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

4.1 Tjenesteyting

- a) Området o_T skal benyttes til offentlig tjenesteyting, skole og barnehage.
- b) I området o_T skal bebygd areal % BYA ikke overstige 30 %. I dette arealet inngår eksisterende og ny bebyggelse samt parkeringsareal innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.
- c) Skolen skal ha hovedatkomst fra Øysteinsveien. Barnehagen skal ha hovedatkomst fra Harald Hårfagres gate.

Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Formål	Grunnlag for parkeringsplass	
Skole	ansatt	0,8
Barnehage	pr. ansatt	0,8

Minst en parkeringsplass skal ha lader for EL-bil.

Innenfor bestemmelsesområde trafikk og parkering, #1 og #2, kan det etableres henholdsvis maksimalt 25 og 40 parkeringsplasser med følgende funksjoner:

- Av- og påstigning for skole og barnehage
- Parkeringsplasser for forflyttingshemmede
- Ansattparkering og drift av skolen
- Besøkende, korttidsparkering

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:

Formål	Grunnlag for parkeringsplass	
Skole	pr. elev +	0,7 +
	ansatt	0,4
Barnehage	pr. ansatt	0,4

Minimum 50 % av plassene for sykkelparkering etableres under tak. Sykkelparkering for besøkende skal plasseres nært skolens hovedinngang.

4.2 Kommunalteknisk anlegg

Område o_KT skal nyttes til bygg med tekniske anlegg (trafo, pumpehus o.l.)
Bebygd areal % BYA innenfor området skal ikke overstige 50 m².

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

5.1 Kjørevei

Veiarealet vist som o_KV1-2 er kommunale veier.

5.2 Fortau

Arealet innenfor o_F er regulert til fortau. Det skal tilrettelegges for kantstopp for buss innenfor området i tråd med statens vegvesen håndbok N100.

5.3 Gang- og sykkelvei

Arealet innenfor formålene o_GS er offentlig gang- og sykkelvei. Nye gang og sykkelveier skal opparbeides i henhold til statens vegvesen håndbok N100.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Vegarealet innenfor formålet er offentlig.

§6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

6.1 Friområde

Område o_GF tillates opparbeidet med enkelt utstyr for lek og opphold. Opparbeidelse skal skje etter godkjent situasjonsplan.

§7 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

7.1 Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5meter over tilstøtende vegs nivå.

§8 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

8.1 Bestemmelsesområder, #1 og #2

Bestemmelsesområde trafikk og parkering, regulert som offentlig tjenesteyting, skal opparbeides og tilrettelegges for atkomst, av- og påstigning og parkering. Anlegg for renovasjon tillates etablert innenfor bestemmelsesområdet.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7)

9.1 Situasjonsplan/landskapsplan

Detaljert plan for arealet som skal bygges ut i det enkelte byggetrinn skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

9.2 Tekniske detaljplaner

Tekniske planer for vei, fortau, gang- og sykkelvei, vann, avløp og renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet. Planene skal også gjøre rede for nødvendig frisiktsoner ved avkjørsler.

9.3 Geoteknikk

Det skal foreligge geoteknisk rapport med vurdering av behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden før igangsettingstillatelse kan gis.

9.4 Overvannshåndtering

Før det gis igangsettingstillatelse for bygg- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for eksisterende og nye vannveier og eventuelt behov for og plassering av infiltrasjonsflater (vegetasjonssoner/plan/grus/regnbed/grønt tak, etc.)

9.5 Uteareal og parkering

Barnehagen og skolens uteareal inkludert adkomst og parkering for kjøretøy og sykler skal være ferdig opparbeidet i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen før nye bygninger tas i bruk.

9.6 Samferdselsanlegg

Offentlig fortau og gang-sykkelveg, o_F, og o_GS, med tilgrensende avkjørsler skal være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan før nye bygninger innenfor o_T kan tas i bruk.

9.7 Brannvern

Før bebyggelsen tas i bruk skal ledningsnett med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp (inkludert brannkummer som skal plasseres etter anvisning fra Brann – og feiervesenet) være ferdig opparbeidet.